

**Andreas Hänggi**
 dipl. Steuerexperte,
dipl. Wirtschaftsprüfer,
dipl. Betriebsökonom FH


Blog > Steuerberatung > Deklarationspflicht ausländischer Liegenschaften

05.2017

Deklarationspflicht ausländischer Liegenschaften

Ausländische Liegenschaften und die Erträge daraus müssen in der Schweizer Steuererklärung zwingend angegeben werden. Sie werden in der Schweiz zwar nicht direkt besteuert, sind aber für die Bestimmung des progressiven Steuersatzes massgebend.

Aus Nachlässigkeit oder Unkenntnis, aber auch um die Steuerbelastung zu reduzieren, werden im Ausland gelegene Liegenschaften in der schweizerischen Steuerdeklaration oft nicht angegeben. Zwar sind für ausländische Immobilienvermögen und den daraus resultierenden Erträgen in der Schweiz keine Steuern zu entrichten, doch für die Festlegung des progressiven Steuersatzes in der Schweiz sind Liegenschaftswert und Metertrag oder Eigenmietwert massgebend. Weiter werden Schulden und Schuldzinsen sowie gewisse Sozialabzüge im Zusammenhang mit der Liegenschaft anteilig ins Ausland verlegt und sind in der Schweiz nicht vollumfänglich abzugsfähig. Zusammen mit dem höheren Steuersatz kann die Steuerbelastung aufgrund einer ausländischen Liegenschaft daher deutlich zunehmen.



© iStock.com/LemonTreeImages

Satzbestimmende Berücksichtigung

Hat beispielsweise ein Erwerbstätiger in der Schweiz ein steuerbares Einkommen von 80'000 Franken und besitzt im Ausland eine Liegenschaft mit einem Eigenmietwert von 20'000 Franken, wendet die Steuerverwaltung zur Berechnung der Steuern jenen Steuersatz an, der bei einem Einkommen von 100'000 Franken gültig ist. Effektiv zu versteuern sind zu diesem höheren Satz aber lediglich die 80'000 Franken aus dem in der Schweiz erzielten Einkommen. Bei der Bestimmung der Vermögenssteuer wird genau gleich vorgegangen, wobei viele Kantone keine progressiven Vermögenssteuersätze kennen.

Liegenschaftswert und -ertrag

Je nach Wohnsitzkanton erfolgt die Bewertung der ausländischen Liegenschaft unterschiedlich. Liegt ein ausländischer amtlicher Wert vor, stützt sich die Steuerverwaltung meist auf diesen ab. Andere Kantone verlangen hingegen eine Kopie des Kaufvertrages und leiten den Steuerwert daraus ab. Bei Selbstnutzung wird – basierend auf dem Steuerwert der Liegenschaft und gemäss jeweiliger kantonaler Regelung – ein Eigenmietwert berechnet. Effektive Mieteinnahmen müssen anhand von Rechnungen oder Bankgutschriften deklariert werden.

Schulden und Schuldzinsen

Schulden sowie Schuldzinsen werden nach Lage der Aktiven zwischen der Schweiz und dem Ausland verteilt. Das bedeutet, dass beispielsweise die Hypothek auf dem Einfamilienhaus in der Schweiz teilweise dem Ausland zugewiesen wird und somit das steuerbare Vermögen in der Schweiz steigt. Gleich verhält es sich mit den Schuldzinsen, die dann teilweise ins Ausland verlegt werden und in der Schweiz nicht mehr zum Abzug zugelassen sind.

Liegenschaftsunterhalt

Im Ausland anfallender Liegenschaftsunterhalt wird in der internationalen Steuerauscheidung grundsätzlich vom ausländischen Eigenmietwert bzw. vom entsprechenden Metertrag abgezogen. Eine Übernahme eines negativen Saldos zu Lasten des inländischen Einkommens erfolgt hingegen nicht. Somit fallen überschüssige Aufwendungen der ausländischen Liegenschaft steuerlich ins Leere und werden nur bei der Steuersatzbestimmung berücksichtigt.

Straflose Selbstanzeige

Da im Zusammenhang mit ausländischen Liegenschaften oft auch ausländische Bankkonten bestehen, steigt wegen des automatischen Informationsaustausches (in Kraft seit 1. 1. 2017) die Wahrscheinlichkeit, dass die Steuerämter einer nicht deklarierten Immobilie auf die Schliche kommen. Der Link zwischen einem ausländischen Bankkonto und einer Liegenschaft ist schnell hergestellt, weil darüber die Zahlungen für die Immobilie abgewickelt werden. Um eine teure Strafsteuer zu verhindern, sollten Personen, die ausländische Liegenschaften bis heute nicht deklariert haben, die Möglichkeit der straflosen Selbstanzeige nutzen. Wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen die Möglichkeiten und Konsequenzen auf.

Tags: Steuerberatung, Steuern, Liegenschaften, Selbstanzeige, Ausland, Steuererklärung, Vermögenssteuer